

TI_GERICHTE 80.2001.97 vom 14. August 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-08-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.97

FR: TI_GERICHTE 80.2001.97 du 14 août 2001

IT: TI_GERICHTE 80.2001.97 del 14 agosto 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 14.08.2001 80.2001.97 Tessin Camera di diritto tributario 14.08.2001 80.2001.97 Ticino Camera di diritto tributario 14.08.2001 80.2001.97

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00097 Lugano 14 agosto 2001 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Ivo Eusebio segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 4 luglio 2001 in materia di: _____ tassa d'iscrizione a Registro fondiario presentato da: _____ - _____, _____, _____, rappr. da: _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Con rogito n. _____ del notaio _____ del 2 marzo 2000 la _____ - _____, di _____ (in seguito: _____) acquistava le part. n. _____ e _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 35'000'000.-. A seguito dell'iscrizione a Registro fondiario l'Ufficio dei registri di _____ notificava all'acquirente la tassazione della tariffa per l'iscrizione a registro fondiario del trapasso in questione. Il valore imponibile era stabilito in fr. 75'335'345.- (valore di stima ufficiale) e l'imposta in fr. 828'689.-. Il reclamo presentato dalla _____ veniva respinto dall'Ufficio dei registri il 9 aprile 2001 1.2. In data 24 aprile 2001 la contribuente interponeva ricorso contro tale decisione al Dipartimento delle istituzioni, riproponendo le argomentazioni già contenute nel reclamo all'autorità di tassazione. Il Dipartimento respingeva il ricorso con decisione del 22 giugno 2001, osservando tra l'altro come l'Ufficio dei registri sia vincolato dal valore di stima, accertato con una procedura prevista dall'apposita legge. 2. 2.1. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, la _____ chiede nuovamente che la tariffa per l'iscrizione a _____ sia calcolata applicando non il valore di stima ufficiale bensì il valore contrattuale. Rileva che il valore di stima ufficiale è un valore arbitrario riferito a un oggetto immobiliare completamente fuori mercato e che il Consiglio di Stato, secondo l'art. 42 LSt., ha la facoltà di procedere d'ufficio a rettificare stime definitive che si rivelassero manifestamente inattendibili. Chiede quindi che l'autorità giudicante abbia a interpretare l'art. 5 DL TORF alla luce dell'art. 42 LSt. 2.2. Il Dipartimento si è astenuto dal presentare osservazioni, rinviando all'ampia motivazione esposta nella decisione impugnata. 3. Va rilevato preliminarmente che il presente litigio verte per espressa affermazione della ricorrente unicamente sull'applicabilità o meno del valore di stima al calcolo della tassa d'iscrizione a Registro fondiario. L'obbligo d'imposizione, precedentemente contestato, non è più litigioso in questa sede (cfr. ricorso, p. 2, cifra 3). 4. 4.1. L'art. 954 CCS lascia ai

Cantoni il diritto di decidere se prelevare delle tasse per le iscrizioni nel registro fondiario e se del caso di che ammontare. Si tratta però di tasse in senso proprio: nella misura in cui la contribuzione richiesta dal Cantone supera l'importo che, secondo i principi sopraccitati, è esigibile quale controprestazione per una simile operazione, essa non può più fondarsi sull'art. 954 CCS. Nondimeno, tale norma non limita la sovranità fiscale dei Cantoni: non vieta dunque a quest'ultimi di prelevare un tributo misto, risultante dalla combinazione di una tassa in senso proprio con un'imposta, destinata ad aumentare le entrate dell'erario (DTF 72 I 391 pag. 394 con rinvii). Le tasse previste dal decreto legislativo del Canton Ticino che stabilisce la tariffa per le operazioni a registro fondiario sono calcolate in una percentuale del valore dell'immobile e crescono, in modo progressivo, con l'aumentare di quest'ultimo. Siccome gli introiti complessivi provenienti da tale tributo superano notevolmente i costi generati dalla tenuta del registro fondiario, la contribuzione in questione è un tributo misto: ha dunque contemporaneamente il carattere di una tassa e di un'imposta (DTF 72 I 391 consid. 3; STF 13 aprile 1994 n. 2C.2/1992, in RDAT II-1994 n. 16t; v. anche Blumenstein/Locher , System des Steuerrechts, 5 a ediz., Zurigo 1995, p. 7).

4.2. Nella misura in cui il tributo in esame si presenta come tassa amministrativa, deve rispettare il principio dell'equivalenza e quello della copertura dei costi. Quest'ultimo vieta il prelievo di tasse il cui ammontare totale supera la spesa complessiva causata allo Stato dall'insieme del servizio istituito per adempire la funzione a motivo della quale la prestazione ha potuto essere domandata. Per quanto concerne la tassa in esame va osservato che il Cantone Ticino è legittimato a stabilire la propria tariffa in modo tale che gli introiti coprano le spese connesse con il normale funzionamento del registro fondiario. Esso non può invece calcolarle di guisa che esse coprano anche i costi derivanti dall'impianto del registro: il legislatore ticinese ha in effetti previsto di recuperare tali spese mediante gli emolumenti stabiliti nella legge sul registro fondiario, del 2 febbraio 1933 (cfr. DTF 72 I 391 p. 396 e ss. nonché art. 80 e 119 e seg. della legge citata). Entro certi limiti, il Cantone è per contro libero di fissare delle tasse progressive, in modo tale che gli emolumenti pagati per le operazioni più importanti compensino l'insufficienza di quelli previsti per i casi in cui l'interesse in causa è minimo e così da tenere conto della capacità economica del contribuente a favore del quale avviene la prestazione (DTF 97 I 193 consid. 6 p. 204, 84 I 161 consid. 3 p. 165, 72 I 391 p. 395 e ss.). Nondimeno, il principio dell'equivalenza impone che vi sia un rapporto ragionevole tra la tassa richiesta e il valore della prestazione che, nel singolo caso, è fornita al contribuente (DTF 109 Ia 308 consid. 5b p. 314, 101 Ib 462 consid. 3b p. 468; RDAT II-1994 n. 16t). In una sentenza del 1994, il Tribunale federale ha commisurato nel 12,5% la parte del tributo prelevato per l'iscrizione a registro fondiario nel Canton Ticino, che si presenta come vera e propria tassa amministrativa (RDAT II-1994 n. 16t p. 409).

4.3. Come detto, per la parte che eccede la tassa amministrativa, il tributo disciplinato dal DLTRF si configura invece come imposta indiretta, il cui oggetto è rappresentato dal trasferimento di un fondo. Esso rientra dunque nella categoria delle imposte sui trasferimenti giuridici e si distingue pertanto dall'imposta sugli utili immobiliari, la quale è invece un'imposta speciale sul reddito; l'oggetto di quest'ultima non è infatti il trasferimento immobiliare in quanto tale bensì l'utile conseguito in tale occasione, cioè la differenza fra il prezzo conseguito con la vendita e le spese fatte per l'acquisto e il miglioramento del fondo (Blumenstein/Locher , op. cit., p. 180). Quale imposta di carattere reale, non tiene conto della complessiva capacità economica personale del contribuente; tuttavia, si fonda sul presupposto che un trasferimento immobiliare sia indice di capacità contributiva sia del compratore sia del venditore (

Richner/Frei/Weber/Brütsch , Zürcher Steuergesetz - Kurzkommentar, 2 a ediz., Zurigo 1997, n. 1a ad §§ 178-184, p. 1045; Richner/Frei/Kaufmann , Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurigo 1999, n. 2 ad §§ 227-233, p. 1512). 4.4. Mentre il diritto del Cantone di prelevare una tassa per l'iscrizione a RF si fonda su di una riserva a favore del diritto cantonale che è contenuta nel diritto civile federale (art. 954 cpv. 1 CC), il diritto di prelevare un'imposta sul trasferimento giuridico trova il suo fondamento nella potestà originaria del Cantone di legiferare in materia di diritto pubblico (art. 6 CC; cfr. Ruf , Handänderungsabgaberecht – Kommentar zu den Artikeln 1-10 des bernischen Gesetzes betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Muri-Berna 1985, p. 262).

5. La ricorrente sostiene che, nel caso concreto, la tassa debba essere prelevata non sul valore ufficiale di stima, bensì sul valore, di gran lunga inferiore, della contrattazione, che corrisponderebbe per altro al valore venale degli immobili alienati.

5.1. Le tasse per le operazioni nel registro fondiario sono proporzionali e fisse. La tassa proporzionale si applica a tutte le operazioni portanti somme determinate o determinabili. La tassa fissa si applica alle operazioni non portanti somme determinate o determinabili, salvo le eccezioni previste dalla presente legge (art. 3 DLTRF). Quanto al calcolo dell'imponibile, l'art. 5 DLTRF dispone quanto segue: La tassa proporzionale è calcolata in base al valore della contrattazione di cui è chiesta l'iscrizione. Nel caso di iscrizioni di trapasso a titolo oneroso, di successione, di legato o di donazione, il valore tassabile non sarà mai inferiore al valore ufficiale di stima degli immobili trasferiti. Se al momento della domanda d'iscrizione è pendente un'istanza di revisione del valore ufficiale di stima, farà stato il valore che sarà fissato nella decisione su detta istanza. In questo caso, l'istante è tenuto a versare quanto richiesto dall'ufficio, riservata la rifusione dell'eventuale differenza risultante dal giudizio definitivo sulla stima. Alla tassa proporzionale sono pure soggetti gli accessori.

5.2. Il Tribunale federale ha precisato che il fatto che il cpv. 1 dell'art. 5 si riferisca al «valore della contrattazione» non implica che determinante sia il prezzo indicato nel contratto, giacché «valore di contrattazione» non significa «prezzo di vendita» , ma attiene al valore dell'oggetto del contratto. Inoltre ha espressamente escluso che il calcolo della tassa secondo il valore commerciale sia arbitrario (sentenza del 18 ottobre 1963, in DTF 89 I 527 = ASA 33 p. 294). Non occorre pertanto provare l'esistenza di una simulazione di prezzo, per potersi fondare sul valore di stima ufficiale superiore (Ruf , op. cit., p. 183 s.).

5.3. Le considerazioni che precedono basterebbero a giustificare il fondamento della decisione impugnata. La legge prevede infatti tassativamente all'art. 5 cpv. 2 DLTRF che, nel caso di iscrizioni di trapasso a titolo oneroso, di successione, di legato o di donazione, il valore tassabile non sarà mai inferiore al valore ufficiale di stima degli immobili trasferiti . Questa Camera, dal canto suo, ha avuto modo di stabilire che tale norma si applica anche nei casi di aggiudicazione di immobili all'incanto, ancorché la norma non ne faccia espressa menzione (cfr. CDT n. _____ . _____ . _____ del 10 agosto 2000 in re Banca Y.).

6. Nel caso in esame vi è una enorme discrepanza tra il valore dell'alienazione e il valore ufficiale di stima, che, secondo la ricorrente, sarebbe da addebitare all'assenza di un vero e proprio mercato in considerazione della natura del tutto particolare dell'oggetto.

6.1. Il valore venale è il prezzo presunto che l'immobile può raggiungere in caso di un trasferimento ordinario, cioè il suo valore oggettivo indipendente da circostanze particolari suscettibili di influenzare il prezzo, come la situazione di costrizione del venditore o prezzi speculativi o di favore (Rüeegg-Peduzzi , Die Handänderungssteuer in der Schweiz, Zurigo 1989, p. 143 ss.; Thomas , Les droits de mutation, Zurigo 1991, p. 221). È però altrettanto vero che, proprio nel caso di immobili particolari, difficilmente commerciabili, il valore

dell'alienazione può essere influenzato da fattori e considerazioni di diversa natura, che possono soltanto essere ipotizzati, per cui, proprio in questi casi, analogamente ad esempio a casi di aggiudicazione (CDT _____ . _____ . _____ del 10 agosto 2000 in re Banca Y.), il riferimento a un valore quale è il valore ufficiale di stima può addirittura acquistare connotazioni di obiettività accresciuta, al punto da potersi concludere che il calcolo della tassa di iscrizione in base al valore di stima sia del tutto conforme allo scopo della disposizione, perché meglio riflette il "valore della contrattazione" che funge da fondamento della tassazione.

6.2. Comunque, anche o proprio per tener conto della particolarità di talune fattispecie, sia il DLTRF sia la LSt prevedono dei correttivi. Basti leggere in parallelo il testo dell'art. 5 cpv. 3 DLTRF con quello dell'art. 42 LSt. Se, da un lato, l'art. 5 cpv. 3 DLTRF, prevede espressamente che, quando, al momento della domanda d' iscrizione è pendente un'istanza di revisione del valore ufficiale di stima, farà stato il valore che sarà fissato nella decisione su detta istanza (ritenuto che l'istante sarà tenuto a versare quanto richiesto dall'ufficio, riservata la rifusione dell'eventuale differenza risultante dal giudizio definitivo sulla stima), dall'altro, secondo l'art. 42 cpv. 1 LSt, il Consiglio di Stato può fare procedere, su istanza di parte o d' ufficio, a rettificare stime definitive che si rivelassero manifestamente inattendibili, ritenuto che, secondo l'art. 42 cpv. 2 LSt la nuova stima esplica i suoi effetti a partire dalla richiesta di rettifica, rispettivamente dalla notifica della decisione nel caso di rettifica d'ufficio.

6.3. In altre parole, i combinati disposti appena evocati disciplinano l'istituto giuridico che consente agli interessati, in particolare all'acquirente, di cautelarsi nel caso in cui ritenesse il valore ufficiale di stima manifestamente sproporzionato. Verificandosi una simile evenienza, l'interessato non ha altro che da presentare un'istanza al Consiglio di Stato chiedendo la revisione della stima ufficiale. Il nuovo valore che dovesse venire accertato al termine dell'iter procedurale, compresa la garanzia dei rimedi giuridici, varrà per la tassa d'iscrizione e l'eventuale importo versato in eccesso verrà restituito.

6.4. Nel caso concreto la ricorrente non ha fatto uso della possibilità di revisione del valore ufficiale di stima garantitagli dalla legge. Le sarebbe stato sufficiente presentare un'istanza di revisione prima di chiedere l'iscrizione a RF dell'atto pubblico di compravendita. Non può quindi invocare in questa sede quanto avrebbe potuto nella competente sede, pretendendo con ciò di fatto di surrogare questa Camera nelle competenze che la legge riserva al Consiglio di Stato e all'autorità giudiziaria competente in materia di estimo.

7. Il ricorso è pertanto respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 2'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi _____ fr. 80.– per un totale di _____ fr. 2'080.– sono a carico della ricorrente e . 3.

Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

presidente: _____ Il segretario: _____